

# STADT GEORGSMARIENHÜTTE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 190

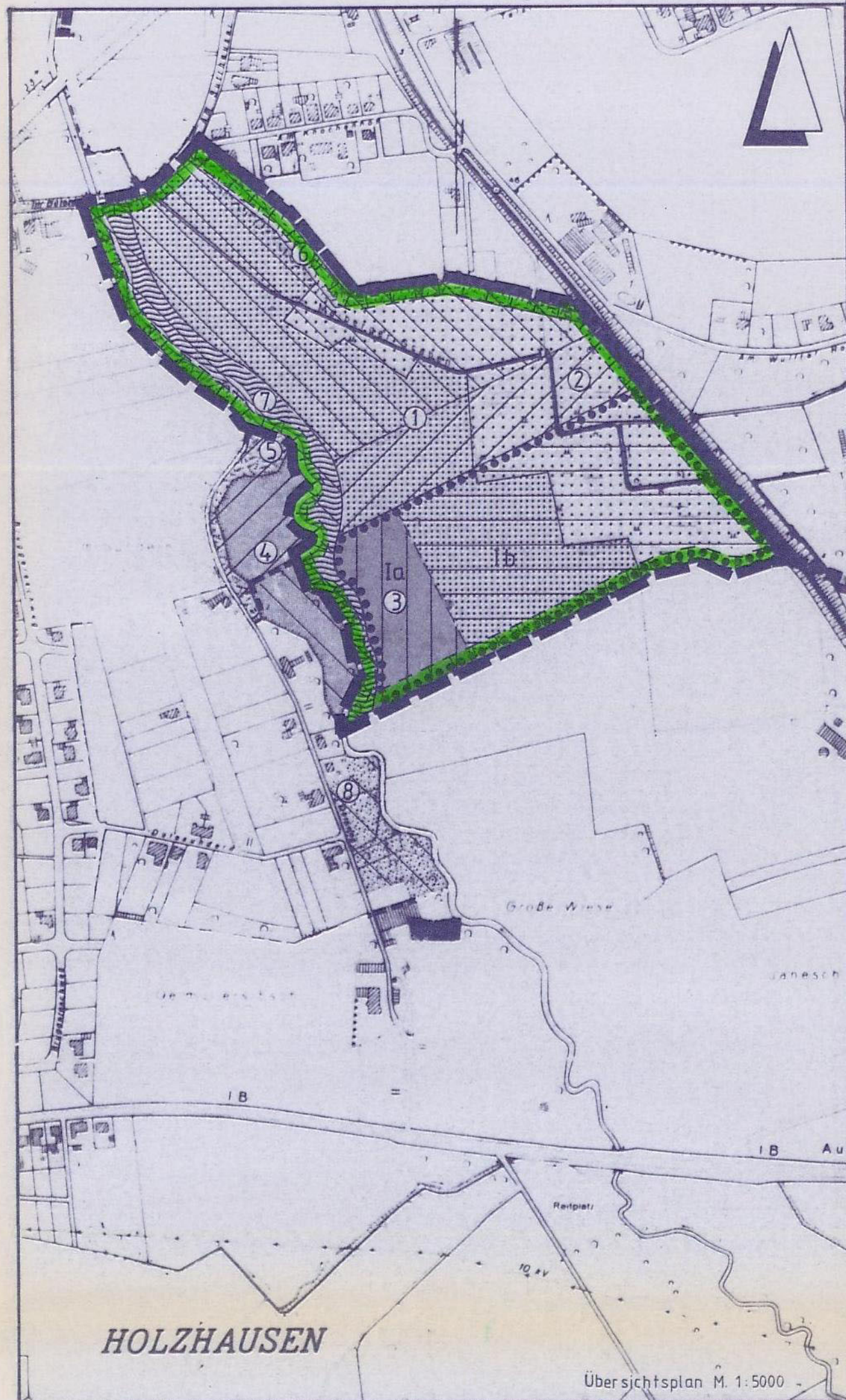
### "SUTTFELD III - SÜD"

Geltungsbereich II

**Planunterlage** angefertigt vom  
**Katasteramt Osnabrück**  
Maßstab 1: 1000

Landkreis Osnabrück, Gemeinde Georgsmarienhütte, Stadt  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1000  
Gemarkung Holzhausen Flur 5 und 6  
Feilverfüglich von 23.01.1991 Az.: V 2007/91  
Katasteramt Osnabrück, den 06.11.1991

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187.); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.



HOLZHAUSEN

Übersichtsplan M 1:5000

#### LEGENDE - GELTUNGSBEREICH II

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 mit folgenden Entwicklungszwecken:
- Entwicklungszweck: Kleindünges Mosaik aus Kleingewässern, NAB- und Freizeitanlagen
  - Entwicklungszweck: Aus- und Bruchwald mit Weidenböschungen und Röhricht
  - Entwicklungszweck: Aus- und Bruchwald mit Weidenböschungen
  - Entwicklungszweck: Weiden, Erlen-Eschenwald
  - Entwicklungszweck: Naturnahe, bachbegleitendes Gehölz
  - Entwicklungszweck: Pufferzone gegenüber intensiver Landschaft mit Bruch- und Nahrungsraum für Vögel
  - Entwicklungszweck: Naturnahe, bachbegleitendes Gehölz
  - Entwicklungszweck: Eichen-Hainbuchenwald

Zuordnung der Ersatzflächen zu einzelnen Plangebiet

- ..... Ersatzfläche für den B-Plan Nr. 190 "Suttfeld III - Süd"
- ..... Ersatzfläche für öffentliche Fläche 3000 qm i.V.m. § 5 der Textl. Festsetzungen
- ..... Ersatzfläche für private Fläche 15600 qm i.V.m. § 5 der Textl. Festsetzungen
- ..... Ersatzfläche für den B-Plan Nr. 190 "Suttfeld III - Nord" ca. 8000 qm
- ..... Ersatzfläche für weitere Bauleitplanverfahren

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990

##### I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgränze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenschreiben DIN 1802 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

##### II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

###### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

###### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Hochstgrenze)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- ED offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

###### VERKEHRSFLÄCHEN

- Strassenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- F Fußweg

###### GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 20a BauGB
- private Grünfläche (Hausgärten)
- Kinderspielfeld

###### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 190 III-Süd
- Sichtdreieck, Hinweis: Zwischen 0,80 m u. 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Fläche
- RRB Regenwasserrückhaltebecken/ Fläche für Wasserwirtschaft
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne
- Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20
- Regenkanal mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Georgsmarienhütte
- Überschummungsgebiet
- Geh.-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers und der Anlieger
- Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers
- 10 kV-Transformator
- 10 kV-Erdkabel

###### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 3.1 Gebäudehöhe (19 (2) BauGB)
- Der Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußböden, Firsthöhe, Traufenhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der einschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Ok. fertige Straßenebene - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstückes (Grundstückssache).
- a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf vorgeannten Bezugshöhepunkt maximal um 0,5 m überschreiten.
- b) maximale Firsthöhe
- Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. First bis zum vorgeannten Bezugshöhepunkt 9,50 m nicht überschreiten.
- c) Traufenhöhe
- Die Traufenhöhe darf, gemessen vom Schnittpunkt des aufstehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut bis zum vorgeannten Höhenbezugspunkt 4,30 m nicht überschreiten.
- 3.2 Grundflächenzahl (19 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)
- a) Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl hinsichtlich der Ermittlung und Einbeziehung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulicher Anlagen innerhalb der Geltungsbereiche - mit Ausnahme der unter b) genannten Voraussetzungen - nicht überschritten werden.
- b) Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf max. 0,4 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, bruchfesten Rasengittersteinen o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Flächenanteil auf diesen Stellplätzen und Zufahrten) muß mindestens 25% betragen. Bei einer Grundstücksgröße unter 600 m<sup>2</sup> ist im Ausnahmefall gem. § 13 (1) BauGB im Einvernehmen mit der Stadt eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 um 50% (insg. 0,45) durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten zulässig.
- 3.3 Geschosflächenzahl (19 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO)
- Gem. § 20 (3) BauGB sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.
- 3.4 Ist entfallen (siehe Erläuterungen in der Begründung)
- 3.5 Ausgleichsmaßnahmen (19 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 18a (4) u. (5) BNatSchG)
- Die im Plan mit einer Signatur unterlegten Fläche, Fläche la und lb, sind für Ausgleichsmaßnahmen nach § 18a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) den öffentlichen und privaten Flächen zugeordnet. Die erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der Flächen und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen werden anteilig gem. der Sätze zur Erhebung von Kostenbeiträgen nach § 18a Bundesnaturschutzgesetz der Stadt Georgsmarienhütte auf die zugewordnenen Baugrundstücke, auf denen Eingriffe zulässig sind, entsprechend der jeweils zulässigen Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO) verteilt (s. Begründung, Kapitel Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen).

- 5.8 Flächen und Maßnahmen mit Pflegebindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Pflegebindungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen (s. GOP).
- Neupflanzungen und vorhandener Baumbestand sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO zulässig.
- Eine Unterbrechung der festgesetzten Flächen mit Pflegebindung ist nur Grundstück nur durch eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von insgesamt 5,0 m zulässig.
- Außerhalb der überbaubaren Bereiche sind die Fassaden von Garagen und Nebengebäuden mit Rankpflanzen / Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.
- 5.7 Durchgrünung des Siedlungsgebietes (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- In den allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen (s. Grundrissplan in der Anlage zur Begründung).
- 5.8 Begrünung innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 u. Nr. 25 a BauGB)
- Innerhalb der neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mind. 1 hochstämmiger Laubbau je 300 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche zu pflanzen.
- 5.9 Abstandsflächen-Wendeanlagen
- An den Wendepunkten mit einem Wendepunktdurchmesser von 16,0 m ist eine umlaufende Freizeitanlage von 1,0 m auf den Grundstücksflächen sicherzustellen, in der keine baulichen Anlagen oder Einfriedungen erstellt werden dürfen.

- B. Gestalterische Festsetzungen
1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte, Dachflächenfenster und Frontispize
- a) Die zulässige Dachform ist das Satteldach, Walmdach und Pultdach.
- b) Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt zwischen 38° und 45°.
- c) Dachaufbauten (Giebeln), Dachzeile (Loggien), Dachflächenfenster und Frontispize sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf je Gebäudebreite 1/3 der jeweiligen Traufenlänge - gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (WZ) - nicht überschreiten.
- Die Höhe der senkrechten Ansichtfläche der Dachaufbauten (Giebeln) u. -einschnitte (Loggien) wird auf 1,60 m begrenzt.
- Dachaufbauten, -einschnitte und Frontispize sind so zu errichten, daß vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten wird.
- Frontispize müssen ab dem EG mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf hervortreten.
- d) Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
2. Einfriedungen
- Einfriedungen sind als Holzzäune bzw. Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).

Textlicher Hinweis:

Sollten innerhalb des Plangebietes ungewöhnlich tiefgründige Baumaßnahmen vorgenommen werden, so ist eine Vorabstimmung der Baumaßnahme mit dem Staatlichen Amt für Wasser und Abfall herbeizuführen.

#### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES (mit Örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 1 (2) des BauGB - Maßnahmengesetz und der §§ 56, 57 und 58 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 190 "Suttfeld III - Süd" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden Verordnungsbestimmungen beschlossen. Die Festsetzungen sowie der nachstehende/verbleibende Baumbestand sind verbindlich. Der Bebauungsplan ist dem Rat der Stadt Georgsmarienhütte am 19.12.1995 vorgelegt worden.

Georgsmarienhütte, den 19.12.1995

Bürgermeister

Unterschrift

#### Verfahrensvermerk Aufstellungsbescheid

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.02.1995, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 190 beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.05.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Georgsmarienhütte, den 19.12.1995

Unterschrift

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.01.1991). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungsfähig.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 12.12.1996

Katasteramt Osnabrück

Im Auftrag

Vermessungsbeamt

#### INGENIEUR PLANUNG

Büro für Stadtbauwesen

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wolkenherst, den 03.12.1995

Entworfen

#### Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.12.1995, dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, den 19.12.1995

Unterschrift

#### Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 19.06.1996, dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften über die Ausstattung und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB sind Anregungen und Bedenken nur zu den gebotenen Festsetzungen zulässig.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.06.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz zwei Wochen verkürzt. Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften über die Ausstattung und der Begründung haben vom 08.07.1996 bis 22.07.1996 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, den 19.12.1996

Unterschrift

#### Satzungsbescheid

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, den 19.12.1996

Unterschrift

#### Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 11.12.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage i. d. Z. ortsüblich bekannt gemacht.

Ausnahme der durch

den

(Unterschrift)

#### Beitrittsbescheid

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 1. Az. bezeugten aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am 11.12.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen vom 1. Az. bis ortsüblich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.12.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Georgsmarienhütte, den

Unterschrift

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 190 III - Süd ist gemäß § 2 (6) BauGB-Maßnahmengesetz nicht nach § 11 Abs. 1, 2 Halbsatz des BauGB anzulegen. Die Bekanntmachung des Bebauungsplans entsprechend dem Satzungsbescheid vom 11.12.1996 ist im Amtsblatt des Landkreises Nr. 24 am 31.12.1996 erfolgt. Der Bebauungsplan ist damit am 31.12.1996 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 03.01.1997

Unterschrift

#### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den 12.01.1997

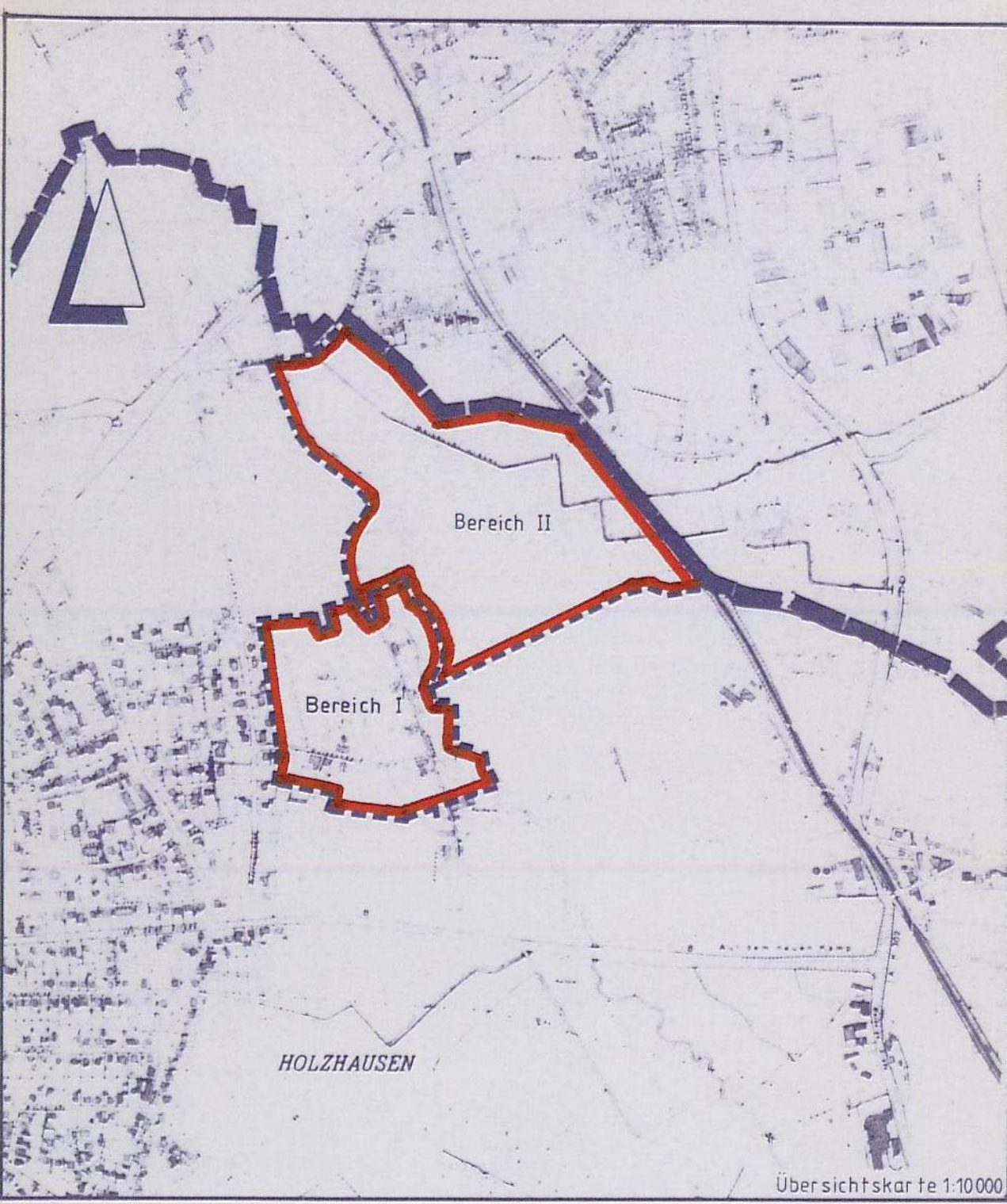
Unterschrift

#### Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den

Unterschrift



Übersichtsplan M 1:10000

Übersichtsplan M 1:10000

Übersichtsplan M 1:10000

Übersichtsplan M 1:10000

Übersichtsplan M 1:10000

Übersichtsplan M 1:10000

Übersichtsplan M 1:10000







## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### § 1 Gebäudehöhe (§9 (2) BauGB)

Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschoßfußboden, Firsthöhe, Traufenhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Ok. fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

##### a) Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,5 m überschreiten.

##### b) maximale Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. First bis zum vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt 9,50 m nicht überschreiten.

##### c) Traufenhöhe

Die Traufenhöhe darf, gemessen vom Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut bis zum vorgenannten Höhenbezugspunkt 4,30 m nicht überschreiten

#### § 2 Grundflächenzahl (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)

##### a) Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl hinsichtlich der Ermittlung und Einbeziehung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche - mit Ausnahme der unter b) genannten Voraussetzungen - nicht überschritten werden.

##### b) Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf max. 0,4 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breittugig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25% betragen. Bei einer Grundstücksgröße unter 600 m<sup>2</sup> ist im Ausnahmefall gem. § 31 (1) BauGB im Einvernehmen mit der Stadt eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 um 50% (insg. 0,45) durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten zulässig.

#### § 3 Geschößflächenzahl (§9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO)

Gem. § 20 (3) BauGB sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

#### § 4 ist entfallen (siehe Erläuterungen in der Begründung)

#### § 5 Ausgleichsmaßnahmen (§9 (1) Nr.20 BauGB i.V.m. § 8a (4) u. (5) BNatSchG)

Die im Plan mit einer Signatur unterlegten Fläche, Fläche Ia und Ib, sind für Kompensationsmaßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) den öffentlichen und privaten Flächen zugeordnet. Die erstattungsfähigen Kosten für die Bereitsstellung der Flächen und die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen werden anteilig gem. der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz" der Stadt Georgsmarienhütte auf die zugeordneten Baugrundstücke, auf denen Eingriffe zulässig sind, entsprechend der jeweils zulässigen Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO) verteilt (sh. Begründung, Kapitel Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen).



§ 6 Flächen und Maßnahmen mit Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr.25 a BauGB)  
Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen (sh. GOP).  
Neuanpflanzungen und vorhandener Baumbestand sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.  
Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.  
Eine Unterbrechung der festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung ist pro Grundstück nur durch eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von insgesamt 5,0 m zulässig.  
Außerhalb der überbaubaren Bereiche sind die Fassaden von Garagen und Nebengebäuden mit Rankpflanzen / Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

§ 7 Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§9(1) Nr. 25a BauGB)  
In den allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (sh. Grünordnungsplan in der Anlage zur Begründung).

§ 8 Begrünung innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 u. Nr. 25 a BauGB)  
Innerhalb der neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mind. 1 hochstämmiger Laubbaum je 300 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche zu pflanzen.

§ 9 Abstandsflächen Wendeanlagen  
An den Wendepunkten mit einem Wendepunktdurchmesser von 16,0 m ist eine umlaufende Freihaltezone von 1,0 m auf den Grundstücksflächen sicherzustellen, in der keine baulichen Anlagen oder Einfriedungen erstellt werden dürfen.

B: Gestalterische Festsetzungen

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte, Dachflächenfenster und Frontispize

- a) Die zulässige Dachform ist das Satteldach, Walmdach und Pultdach.
- b) Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt zwischen 38° und 45°.
- c) Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien), Dachflächenfenster und Frontispize sind zulässig.
  - Ihre Gesamtlänge darf je Gebäudeseite 1/3 der jeweiligen Traufenlänge - gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche (h/2) - nicht überschreiten.
  - Die Höhe der senkrechten Ansichtsfläche der Dachaufbauten (Gauben) u. -einschnitte (Loggien) wird auf 1,60 m begrenzt.
  - Dachaufbauten, -einschnitte und Frontispize sind so zu errichten, daß vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten wird.
  - Frontispize müssen ab dem EG mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf hervortreten.
- d) Garagen (§12 BauNVO) und Nebengebäude (§14 BauNVO) sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

2. Einfriedungen  
Einfriedungen sind als Holzzäune bzw. Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).

Textlicher Hinweis:

Sollten innerhalb des Plangebietes ungewöhnlich tiefgründige Baumaßnahmen vorgenommen werden, so ist eine Vorabstimmung der Baumaßnahme mit dem Staatlichen Amt für Wasser und Abfall herbeizuführen.